

**NEUWERTIG, Penthouse-Feeling mit Weitblick und großer
Sonnenterrasse, Dachgeschoss, 2 Zimmer, Tiefgarage
optional, hochwertigste Ausstattung**



Objektnummer: 6563

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,42 m ²
Gesamtfläche:	100,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Gesamtmiete	1.154,00 €
Kaltmiete (netto)	919,93 €
Kaltmiete	1.049,09 €
Betriebskosten:	129,16 €
USt.:	104,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

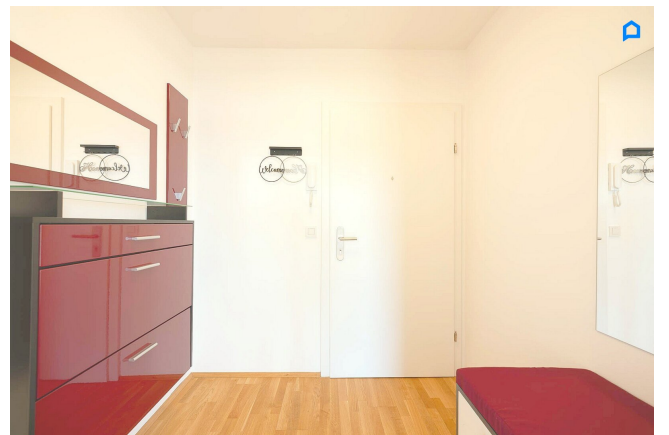
Ihr Ansprechpartner



Ing. Robert Posch



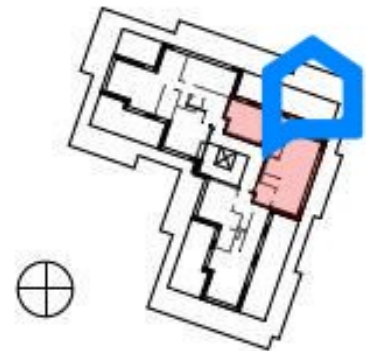






Dachgeschoss

TOP 25	
62,42 m ²	WNF
35,19 m ²	Terrasse
2,64 m ²	Keller



Maße prüfen, Naturmaße nehmen! Alle Maße sind Richtmaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Sämtliche Änderungen vorbehalten! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers!

M 1:100 0 1 2 3 4 5m

Stand: 14.02.2019

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Durchatmen – hell, modern und offen

„Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Charakter überzeugt durch hochwertige Ausstattung, großzügige Freiflächen und ein besonderes Wohngefühl auf höchstem Niveau“

Objektdaten:

Wohnfläche	62,42 m ²
Terrasse	35,19 m ²
Kellerabteil	2,64 m ²
Zimmer	2
Verfügbarkeit	Ab sofort
Miete	€ 1.154,-- inkl. Betriebskosten und USt.

Garage (optional)

€ 90,-- monatlich

Heizung

Fernwärme / Fußbodenheizung

Warmwasser, Heizung und Strom werden je nach Verbrauch direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

- **Vorschreibung Akonto ab 1.7.2025**
- **Heizung, Warmwasser, Kaltwasser : € 71,32 inkl MwSt.**

Ausstattung & Highlights:

- Großzügige Terrasse direkt vom Wohnzimmer und Schlafzimmer begehbar
- Hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen
- Teilweise möbliert
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Separates WC
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Dreifach isolierverglaste, bodentiefe Fenster
- Sehr helle und freundliche Wohnatmosphäre
- Elektrische Außenraffstores / Raffrollos
- Optionaler Tiefgaragenplatz im Haus verfügbar

Lage:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Dreherstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die Nähe zur Ettrichstraße sowie zur Stadtgrenze von Schwechat bzw. Niederösterreich bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

Diese Dachgeschoss-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die großzügige Terrasse, sondern auch durch die ausgezeichnete Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinien 79A, 79B und 17B in wenigen Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinien 11 und 71 mit schneller Verbindung Richtung Simmering, Zentralfriedhof und Innenstadt
- Gute Anbindung Richtung Schwechat und Flughafen Wien
- Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich nur ca. 2–5 Gehminuten entfernt.

Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten:

- Billa Supermarkt
- Lidl Österreich
- Penny Supermarkt

Mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine fußläufige Nahversorgung im Alltag.

Gesundheit & medizinische Versorgung:

- Franziskus-Apotheke
- Regenbogen-Apotheke
- Einige Praktische Ärzte im Umkreis in Gehdistanz
- Ärztezentrum Schwechat
- Ärztezentrum-Simmering

Damit ist eine ausgezeichnete medizinische Versorgung in der näheren Umgebung gewährleistet.

„Die hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Ärzten, Apotheken sowie einer ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Singles und Paare mit urbanem Lebensstil.“

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Ing. Robert Posch

Posch Immobilien

Tel.: 0699 15115000

E-Mail: office@posch-immobilien.at

Bitte um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Immobilie erfolgreich vermieten oder bestmöglich verkaufen?

Wir sind spezialisiert auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnimmobilien und begleiten Sie kompetent, persönlich und engagiert bis zum erfolgreichen Abschluss.

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne! , Ing. Robert Posch 0699/15115000

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.